DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 31 marca 2017 r.

Poz. 765

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Zacharia; LUW
Data: 2017-03-31 13:46:35

UCHWAŁA NR XLIII/354/17
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Starostawską, Przemysłową i Staszica, rzeką Czarną Strugą, ulicą Chałubińskiego i ulicą Północną

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zmianami) oraz uchwały nr XXV/188/16 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 31.03.2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Starostawską, Przemysłową i Staszica, rzeką Czarną Strugą, ulicą Chałubińskiego i ulicą Północną, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Starostawską, Przemysłową i Staszica, rzeką Czarną Strugą, ulicą Chałubińskiego i ulicą Północną.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem.

4. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowi załącznik nr 3.

6. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sól - Miasto”, przyjętego uchwałą nr XXXV/276/16 Rady Miejskiej w Nowej Soli z dnia 27 października 2016r.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;

2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń budowlanych;

4) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;

5) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, kształcenia, kultury, rozrywki, kultu religijnego, opieki, zdrowia, sportu, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, usług rzemieślniczych, z wykluczeniem: działalności związanej z logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, napraw samochodów i motocykli, obsługą komunikacji i transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

6) usługach – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, kształcenia, kultury, rozrywki, kultu religijnego, opieki, zdrowia, sportu, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, usług rzemieślniczych, obsługi komunikacji i transportu z wykluczeniem: działalności związanej z logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw, naprawami blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

7) usługach obsługi komunikacji – należy przez to rozumieć usługi obsługi parkowania pojazdów, stacji paliw z drobnym handlem, z wykluczeniem: działalności związanej z naprawami blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów;

8) usługach turystycznych – należy przez to rozumieć usługi: obsługi turystyki, rekreacji, agroturystyki, hodowli koni;

9) zabudowie mieszkaniowej szeregowej – należy przez to rozumieć dom jednorodzinny, którego dwie ściany zewnętrze przylegają bezpośrednio do dwóch sąsiednich budynków położonych na działkach sąsiednich z wyjątkiem budynków krańcowych;

10) zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej – należy przez to rozumieć dom jednorodzinny, którego jedna ściana zewnętrza przylega bezpośrednio do sąsiedniego budynku położonego na działce sąsiedniej;

11) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;

12) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;

13) zabudowie kubaturowej – należy przez to rozumieć budynki, wiaty i zadaszenia;

14) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczna i cieplną na potrzeby własne;

15) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbole literowe przeznaczenia terenów;

4) granica głównego zbiornika wód podziemnych.

§ 4. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: usługi ogólnomiejskie, zajmujące maksymalnie do 30% powierzchni użytkowej budynku;

2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; przeznaczenie zamienne: usługi ogólnomiejskie, zajmujące 100% powierzchni użytkowej budynku i działki;

3) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, w dowolnych w proporcjach: zabudowa mieszkaniowa, usługowa albo mieszkaniowo-usługowa,

4) U1, U3, U4 – tereny zabudowy usługowej, przeznaczenie uzupełniające wyłącznie na terenie U-1: lokale mieszkalne wbudowane, usługi obsługi komunikacji i transportu,

5) U2 – teren zabudowy usług obsługi komunikacji,

6) UC – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2; przeznaczenie uzupełniające: usługi ogólnomiejskie do 100% powierzchni działki;

7) UT – teren zabudowy usług turystycznych, przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zajmująca maksymalnie do 30% powierzchni zabudowy działki;

8) ZL – tereny lasów;

9) ZP – tereny zieleni urządzonej;

10) ZD – tereny ogrodów działkowych;

11) WS – tereny wód powierzchniowych;

12) E – teren stacji elektroenergetycznej;

13) KS – teren zabudowy zespołami garażowymi;

14) KP – teren parkingu samochodowego;

15) KK – teren komunikacji kolejowej;

16) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

17) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej;

18) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

§ 5. 1. Na terenach objętym niniejszym planem:

1) ustala się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,

b) sytuowanie na terenach U i MN zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży, z zastrzeżeniem ustaleń dla poszczególnych terenów.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą: połaci dachowych nad wejściami do budynków, zadaszeń, tarasów i garaży.

4. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz tereny komunikacji.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm poza granicami własności terenu na jakim jest lokalizowana.

2. Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do wód i gruntu.

3. Dla zabezpieczenia wód zlewni rzeki Czarna Struga przed eutrofizacją w przypadku budowy przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie UT należy je dostosować do wymogów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2014r., poz. 1800).

4. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

5. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny oznaczone symbolami KK, KDG i KDZ, na których ustala się:

1) ogólnodostępność, z wyjątkiem ograniczeń dla obiektów budowlanych i urządzeń technicznych wynikających z przepisów odrębnych;

2) likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) utrzymanie istniejącej zieleni.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, obsługa komunikacyjna

§ 9. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) formę zabudowy – budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;

2) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu: 3,0m od linii rozgraniczenia terenów WS i 4,0m od linii rozgraniczenia terenów ZD,

b) dla pozostałych terenów graniczących z terenami MN odległość zabudowy powinna być zgodna z przepisami odrębnymi;

3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;

4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki;

5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowalnej;

6) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej 8m – 30m,

b) budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej min. 6m, zespołu budynków w zabudowie szeregowej max. 80m,

c) obiektów towarzyszących 3m – 24m;

7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 12m, obiektów towarzyszących do 4m;

8) ilość kondygnacji nadziemnych: od 1 do 3 w tym poddasze w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących;

9) dla budynków mieszkalnych i obiektów towarzyszących: dachy dwu - lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;

10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż, w przypadku lokalizacji usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług,

11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy,

§ 10. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MW –** teren zabudowy wielorodzinnej – ustala się:

1) formę zabudowy – istniejąca zabudowa wielorodzinna;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona na rysunku planu, w odległości 6,2m, od terenów zabudowy KS;

3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 2,0;

4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki;

5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowalnej;

6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 43m-65m, obiektów towarzyszących 3m - 20m;

7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 20m, obiektów towarzyszących do 4m;

8) ilość kondygnacji nadziemnych: od 1 do 4, w obiektach towarzyszących 1;

9) dla budynków i obiektów towarzyszących dachy płaskie jednospadowe;

10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na jedno mieszkanie wliczając garaże;

11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych.

2. dopuszcza się zmianę gabarytów i funkcji budynków istniejących, ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 2 – 9;

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN,U – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, ustala się:

1) formę zabudowy – budynki jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej albo budynki mieszkalno-usługowe i usługowe wolnostojące;

2) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, 4,0m od terenów komunikacji drogowej,

b) dla pozostałych terenów graniczących z terenami MN,U odległość zabudowy powinna być zgodna z przepisami odrębnymi;

3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,5;

4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 60% powierzchni działki;

5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 25% powierzchni działki budowalnej;

6) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej 8m – 30m,

b) budynków usługowych i mieszkalno – usługowych od 10m do 40m,

c) obiektów towarzyszących 3m – 20m;

7) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych do 12m, obiektów towarzyszących do 4m;

8) ilość kondygnacji nadziemnych: od 1 do 3 w tym poddasze w budynkach mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych, 1 w obiektach towarzyszących;

9) dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno – usługowych i obiektów towarzyszących: dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;

10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż, w przypadku lokalizacji usług:

a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,

b) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;

11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy.

§ 12. 1. Na terenach oznaczonym na rysunku symbolem U1, U2, U3, U4 – tereny zabudowy usługowej, ustala się:

1) formę zabudowy, jako budynki usługowe w zabudowie wolno stojącej lub zwartej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu: 4,0m od terenów komunikacji drogowej i 10,0m od terenów komunikacji kolejowej;

3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;

4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 90% powierzchni działki;

5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;

6) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych 6m – 100m, obiektów towarzyszących 3m – 50m;

7) maksymalną wysokość budynków usługowych do 15m, obiektów towarzyszących do 7m;

8) ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych: od 1 do 3, do 2 w pozostałych;

9) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30º;

10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej:

a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,

b) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;

11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy.

2. dopuszcza się:

1) zmianę gabarytów budynków istniejących ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 1 pkt 1 – 9;

2) na terenie U2 funkcję parkingową do 80% powierzchni działki;

3) odstępstwo od linii zabudowy określonych w ust. 1 pkt 2 w przypadku: realizacji: wag, obiektów ochrony i portierni, na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki.

§ 13. Na terenach oznaczonym na rysunku symbolem UC – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2– ustala się:

1) formę zabudowy, jako budynki usługowe w zabudowie wolno stojącej lub zwartej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, 4,0m od terenów komunikacji drogowej;

3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;

4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 90% powierzchni działki;

5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;

6) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych 20m-100m, obiektów towarzyszących 3m – 50m;

7) maksymalną wysokość budynków usługowych do 15m, obiektów towarzyszących do 7m;

8) ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych: od 1 do 3, do 2 w pozostałych;

9) dachy płaskie, jednospadowe, wielopołaciowe;

10) miejsca parkingowe w ilości co najmniej:

a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,

b) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;

11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy.

§ 14. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem UT-1, UT-2, UT-3 – teren zabudowy usług turystycznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zajmującej maksymalnie do 30% powierzchni zabudowy, ustala się:

1) formę zabudowy – budynki usług turystycznych w zabudowie wolno stojącej albo budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu: 4,0m od terenów komunikacji drogowej i 10,0m od terenów komunikacji kolejowej,

b) dla pozostałych terenów graniczących z terenami UT odległość zabudowy powinna być zgodna z przepisami odrębnymi;

3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;

4) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki;

5) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 45% powierzchni działki budowalnej;

6) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków usług turystycznych od 10m – 50m,

b) budynków mieszkalnych w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej 8m – 30m,

c) obiektów towarzyszących 3m – 20m;

7) maksymalną wysokość budynków usługowych i mieszkalnych do 12m, obiektów towarzyszących do 7m;

8) ilość kondygnacji nadziemnych: od 1 do 3 w tym poddasze w budynkach usługowych i mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących;

9) dla budynków usługowych, mieszkalnych i obiektów towarzyszących: dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;

10) miejsca parkingowe w zabudowie mieszkaniowej w ilości co najmniej 1 miejsce na działce budowlanej, wliczając garaż;

11) miejsca parkingowe w zabudowie usług turystycznych w ilości co najmniej:

a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej 1 lokalu usługowego,

b) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii;

12) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy.

§ 15. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZL** – tereny leśne:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie – uprawy leśne,

b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki,

c) powierzchnia zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 10% powierzchni działki;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) infrastruktury technicznej oraz szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej,

b) budowli, o wysokości do 5,0m, związanych z gospodarką leśną

c) zieleni urządzonej i miejsc do parkowania na gruntach nieleśnych;

3) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli nie związanych z prowadzoną gospodarką leśną.

§ 16. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem ZP – tereny zieleni urządzonej:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią urządzoną – ogrody, parki, skwery,

b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 60% powierzchni działki,

c) powierzchnia zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki,

d) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) infrastruktury technicznej,

b) lokalizację szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych,

c) miejsc postojowych z dojazdem,

d) obiektów rekreacji, w tym sportu o wysokości do 5,0m.

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem ZD – tereny ogrodów działkowych:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią urządzoną – uprawy rolnicze, ogrodnicze, sadownicze,

b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 60% powierzchni działki,

c) powierzchnia zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 40% powierzchni działki,

d) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) infrastruktury technicznej,

b) szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych,

c) miejsc postojowych z dojazdem,

d) obiektów rekreacji, w tym sportu o wysokości do 5,0m;

§ 18. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem WS – tereny wód powierzchniowych:

1) ustala się zagospodarowanie – istniejące: rzeki, cieki naturalne, kanały, rowy związane z prowadzoną gospodarką wodną;

2) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki;

3) powierzchnia zabudowy na działce stanowiąca maksymalnie do 10% powierzchni działki;

4) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:

a) infrastruktury technicznej,

b) budowę urządzeń wodnych służących wypoczynkowi nad wodą i na wodzie, o wysokości do 5,0m,

c) lokalizację ciągów i szlaków spacerowych i rowerowych.

§ 19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E – teren stacji elektroenergetycznej:

1. ustala się:

1) utrzymanie elektroenergetycznej stacji transformatorowej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 8 m, powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki;

3) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg.

2. dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna.

3. zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KS –** teren zabudowy zespołami garażowymi:

1. ustala się:

1) utrzymanie istniejących zespołów garażowych;

2) powierzchnia zabudowy 100% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna 0% powierzchni działki;

4) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 3,0 m;

5) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg.

2. dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej.

§ 21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KP – teren parkingu samochodowego:

1. ustala się:

1) budowę nadziemnego parkingu dla samochodów osobowych i ciężarowych;

2) powierzchnia zabudowy 95% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 2% powierzchni działki;

4) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 3,0m;

5) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg.

2. dopuszcza się lokalizację:

1) wag, obiektów ochrony i portierni, na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki;

2) garaży, wiat, zadaszeń;

3) infrastruktury technicznej.

§ 22. Na terenach komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: KK – teren komunikacji kolejowej KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, KDG – dróg publicznych klasy głównej, KDD – tereny dróg klasy dojazdowej, KDW – tereny dróg wewnętrznych:

1. ustala się szerokości istniejących pasów komunikacji zgodnie z wymiarowaniem oznaczonym na rysunku planu:

1) KK od 23m do 34m;

2) KDZ 25m;

3) KDG od 6m do 36m;

4) KDW od 9m do 34m.

2. dopuszcza się:

1) budowę elementów technicznego wyposażenia terenów kolejowych i drogowych;

2) budowę i przebudowę obiektów budowlanych: o wysokości do 3,0m i powierzchni zabudowy do 10% powierzchni działki oraz urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;

3) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 23. 1. Ustala się ochronę zbiornika wód podziemnych GZWP nr 302 „Pradolina Barycz - Głogów" zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 24. 1. Na terenach objętym niniejszym planem ustala się zasady podziału, połączeń i ponownych podziałów na działki gruntu:

1. dla zabudowy usługowej:

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2;

2) granice działek należy ustalać prostopadle do przylegającego pasa drogi, z tolerancją 20°.

2. dla zabudowy mieszkaniowej:

1) powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie:

a) wolno stojącej minimum 600m^2, przy minimalnej szerokości frontu działki 20 m, z wyjątkiem działek narożnych,

b) bliźniaczej minimum 400m^2, maksimum 599m^2 przy minimalnej szerokości frontu działki 12m, z wyjątkiem działek narożnych,

c) szeregowej minimum 250 m^2 maksimum 399 m^2, przy minimalnej szerokości frontu działki 6 m;

2) granice działek należy ustalać prostopadle do przylegającego pasa drogi, z tolerancją 20°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach, niż w ust. 1, pod realizację: dojść, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic pomiędzy działkami i na poprawę zagospodarowania przyległych nieruchomości.

4. Na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 25. 1. Ustala się pasy ochrony funkcyjnej od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych, wyznaczonych graficznie na rysunku planu: WN-110kV o szerokości 30,0m, w granicach których:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy kubaturowej,

b) obiektów budowlanych wymagających fundamentowania,

c) trwałych nasadzeń zieleni wysokiej;

2) dopuszcza się realizację:

a) komunikacji i infrastruktury technicznej,

b) miejsc parkingowych,

c) zieleni niskiej.

2. Ustala się strefy techniczne od doziemnych sieci infrastruktury technicznej, niewyznaczone graficznie na rysunku planu, o szerokościach uzależnionych od rodzaju i przekroju sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kubaturowych,

b) elementów reklamowych wymagających fundamentowania,

c) trwałych nasadzeń zieleni wysokiej;

2) dopuszcza się realizację:

a) komunikacji i infrastruktury technicznej,

b) miejsc parkingowych,

c) zieleni niskiej.

3. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami infrastruktury technicznej, sieci należy przebudować.

4. Dopuszcza się budowę doziemnej sieci elektroenergetycznej w miejsce istniejących linii napowietrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Przy zachowaniu przepisów odrębnych utrzymuje się zachowanie istniejących rowów melioracji szczegółowej w ich obecnych parametrach, dopuszcza się:

1) prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją rowów;

2) budowę nowego systemu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) budowę infrastruktury technicznej.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 26. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej nakazuje się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem poprzez istniejące drogi oraz budowę nowych połączeń z istniejącymi drogami.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

1) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.

§ 27. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach niewymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

3) zabrania się projektowania nadziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Odnośnie dostaw wody dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci;

3) dopuszcza się budowę ujęć własnych.

3. Odnośnie ścieków bytowych, komunalnych:

1) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji;

2) ścieki o przekroczonych substancjach określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji należy zneutralizować za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;

3) dopuszcza się:

a) na terenie MN, MNU i UT budowę zbiorników na ścieki komunalne i bytowe,

b) na terenie UT-1, UT-2 i UT-3 budowę przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Odnośnie wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika;

2) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;

3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;

4) odprowadzenie wód na teren własny inwestora, lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie odbiorców z kablowej sieci elektroenergetycznej, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych.

6. Odnośnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.

7. Ustala się ogrzewanie z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza.

8. Odnośnie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakazuje się lokalizacji zakładów związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem i składowaniem odpadów.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 1.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 28. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13.

Stawki procentowe

§ 29. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778) dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 14.

Przepisy końcowe

§ 30. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXVI/138/08 z dnia 25 stycznia 2008r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego nr 24, poz. 548 z dnia 28 marca 2008r.);

2) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XV/98/95 z dnia 28 listopada 1995r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zielonogórskiego nr 16, poz. 104 z 30 grudnia 1995r.).

§ 31. Wykonanie uchwały powierza sie Prezydentowi Miasta.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nowej Soli
Piotr Szyszko

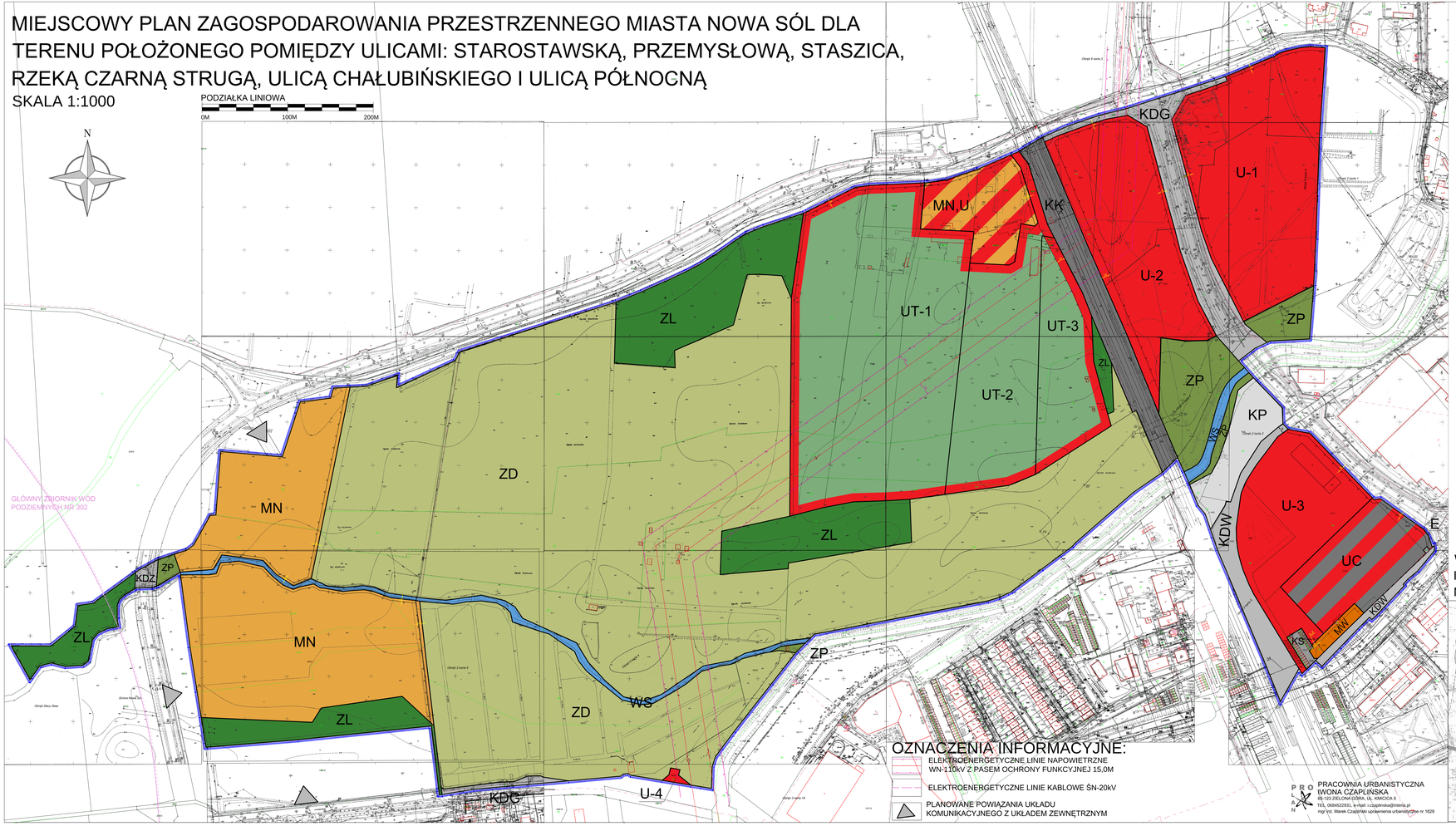
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA SÓL DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI: STAROSTAWSKĄ, PRZEMYSŁOWĄ, STASZICA, RZEKĄ CZARNĄ STRUGĄ, ULICĄ CHAŁUBIŃSKIEGO I ULICĄ PÓŁNOCNĄ

SKALA 1:1000

PODZIAŁKA LINIOWA

0M 100M 200M

N

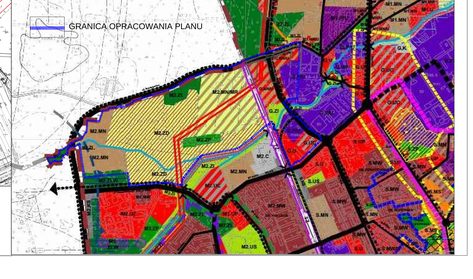


RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIII/354/17 RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SOLI Z DNIA 30 MARCA 2017 ROKU

OZNACZENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN,U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UC — TEREN ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
- UT — TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- ZL — TERENY LASÓW
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZD — TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- E — TEREN STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ
- KS — TEREN ZABUDOWY ZESPOŁAMI GARAŻOWYMI
- KP — TEREN PARKINGU SAMOCHODOWEGO
- KK — TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KDZ — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KDG — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 302

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA SÓL



OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE WN-110kV Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ 15,0M
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE ŚN-20kV
- PLANOWANE POWIĄZANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM

PRACOWNIA URBANISTYCZNA
IWONA CZAPLIŃSKA
PL-123 ZIELONA GÓRA, UL. KMICICA 5
TEL. 068452201, e-mail : czapliniwa@interia.pl
mgr inż. Marek Czapliński uprawnienia urbanistyczne nr 1629

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLIII/354/17
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 30 marca 2017r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Prezydenta uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Starostawską, Przemysłową i Staszica, rzeką Czarną Strugą, ulicą Chałubińskiego i ulicą Północną

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zmianami).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zmianami), stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Starostawską, Przemysłową i Staszica, rzeką Czarną Strugą, ulicą Chałubińskiego i ulicą Północną, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLIII/354/17
Rady Miejskiej w Nowej Soli
z dnia 30 marca 2017r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Sól dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Starostawską, Przemysłową i Staszica, rzeką Czarną Strugą, ulicą Chałubińskiego i ulicą Północną, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz.778 ze zmianami).

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

a) realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi miasta,

b) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji,

c) z dużym istniejącym zapotrzebowaniem.